

dnia 20 listopada 2025 r.

Pan
Andrzej Domański
Minister Finansów i Gospodarki

Szanowny Panie Ministrze,

w związku z coraz częściej zgłaszanym przez lokalnych samorządowców procederem przekształcania domów jednorodzinnych w hotele pracownicze i kwatery dla firm, zwracam się z prośbą o podjęcie działań legislacyjnych, mających na celu powstrzymanie eskalacji tego typu działań.

Agencje pracy i pośrednicy masowo wynajmują domy jednorodzinne, które następnie służą za zakwaterowanie dla 20-30, a czasem nawet większej liczby pracowników tymczasowych. Nielegalne kwatery pracownicze w domach jednorodzinnych to przede wszystkim znaczna uciążliwość dla okolicznych mieszkańców. Wynajęcie domu dużej grupie pracowników sprawia, że pojawiają się problemy takie jak zakłócanie spokoju, nadmierny hałas czy śmiecenie, gdzie często dochodzi do interwencji policji. Nieodpowiednie zachowanie najemców powoduje, że spokojne osiedla domów jednorodzinnych stają się osiedlami uciążliwego zamieszkania zbiorowego.

Przekształcenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obiekty zamieszkania zbiorowego służące jako hotele robotnicze to poważny problem, który wiąże się bezpośrednio z naruszeniem zasad zagospodarowania przestrzennego i prawa budowlanego, które podlegają ścisłym ograniczeniom, wymogom proporcjonalności oraz zasadom praworządności. Ustalenia planów miejscowych niestety nie powstrzymują właścicieli domów jednorodzinnych przed samowolną zmianą sposobu ich użytkowania na obiekty zamieszkania zbiorowego. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że gmina kształtując politykę przestrzenną na swoim terenie nie została wyposażona w żadne instrumenty prawne pozwalające na egzekwowanie prawa w sytuacji wykorzystywania obiektów budowlanych niezgodnie z przeznaczeniem i funkcją terenu.

Powiatowe organy administracji architektoniczno – budowlanej także wskazują na niejednokrotne „obchodzenie” przez inwestorów obowiązujących ustaleń planów miejscowych w trakcie procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę z racji braku jednoznacznego stanowiska co do tego, czy organ administracji architektoniczno-budowlanej jest uprawniony do tego, aby szczegółowo analizować projekt i podważać opis sporządzony przez uprawnionego projektanta w sytuacji, gdy projektowana inwestycja pomimo, że formalnie została opisana jako zabudowa jednorodzinna, rażąco różni się od typowych rozwiązań stosowanych w budynkach jednorodzinnych. Jednocześnie brak jest możliwości współpracy pomiędzy organem administracji architektoniczno-budowlanej a gminą na etapie udzielania pozwolenia na budowę.

Działania organów nadzoru budowlanego również w obecnym stanie prawnym nie pozwalają na skuteczną walkę z inwestorami/właścicielami wykorzystującymi lukę w prawie. Postępowania w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obiekty zamieszkania zbiorowego są skomplikowane, a organ nadzoru budowlanego nie posiada wystarczających narzędzi prawnych, pozwalających na przeprowadzenie wnikliwego postępowania dowodowego w sposób nie budzący wątpliwości.

W mojej ocenie zachodzi potrzeba zmiany przepisów w zakresie stosowanych pojęć oraz w zakresie umożliwienia skutecznego działania przez instytucje rządowe i samorządowe. Ze swojej strony składam następujące propozycje:

- wyposażenie organów w narzędzia prawne pozwalające na skuteczne przeprowadzenie postępowania dowodowego (grzywna, mandat w znacznej wysokości za utrudnianie prowadzenia postępowania np. brak okazania nieruchomości, brak przedłożenia stosownych umów, dokumentów mających znaczenie w sprawie);

- dodanie w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., poz. 418, zm.: Dz. U. z 2025 r., poz. 1080) do art. 91 ust. 1 punktów:

3. *„zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na budynek zamieszkania zbiorowego bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 71 ust. 2, albo pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3, ust. 4 i ust. 5, lub bez wymaganego pozwolenia na budowę, o którym mowa w art. 28 ust. 1 niniejszej ustawy;*

4. *nie stosuje się do wydanych, w sprawach o których mowa w art. 91 ust. 1 pkt 3, decyzji organów nadzoru budowlanego nakazujących przywrócenie budowlanego do stanu poprzedniego.”;*

- w kwestii zakłócenia porządku, spokoju publicznego oraz spoczynku nocnego wprowadzenie przepisów umożliwiających Policji wejścia na teren nieruchomości (prawo wejścia na teren nieruchomości bez nakazu i bez zgłoszenia przez osobę poszkodowaną) i nałożenie mandatu karnego;

- prawne umożliwienie współdziałania Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej z nadzorem budowlanym i samorządem gminnym;

- powołanie, wzorując się np. na modelu holenderskim, Stichting Normering Flexwonen (SNF) instytucji współpracy rządu, gmin oraz organizacji pracodawców i pracowników, która ustala standardy zakwaterowania pracowników zagranicznych i nadzoruje ich przestrzeganie.

Mam świadomość, że zaproponowane zmiany wymagają nowelizacji szeregu ustaw, niemniej jednak tylko kompleksowe wprowadzenie jednoznacznych przepisów pozwoli organom państwowym na skuteczne ograniczenie zjawiska z jakim aktualnie borykają się mieszkańcy i urzędnicy.